

Указ

Президента Республики Беларусь

№

г.Минск

Об отчуждении жилых домов
и совершенствовании работы с
пустующими и ветхими домами

В целях создания благоприятных условий для эффективного использования жилых домов, их отчуждения и государственной регистрации, совершенствования работы с пустующими и ветхими домами:

1. Установить, что отчуждение гражданами в сельской местности, за исключением пригородной зоны г. Минска и областных центров, жилых домов, эксплуатируемых до 8 мая 2003 г.^{*}, может осуществляться без оформления правоудостоверяющих документов на них и (или) земельные участки, на которых они расположены, в порядке, предусмотренном Положением об отчуждении жилых домов в сельской местности, утверждаемым настоящим Указом.

Земельный участок, необходимый для обслуживания отчужденного жилого дома, предоставляется приобретателю жилого дома без проведения аукциона и взимания платы за право заключения договора аренды в порядке, предусмотренном законодательством об охране и использовании земель.

2. Если в фактическом пользовании^{**} лица, произведшего отчуждение жилого дома, находился земельный участок площадью более 0,25 га включительно, часть земельного участка, превышающая этот предельный размер, может быть предоставлена приобретателю жилого дома для:

^{*} Дата вступления в силу Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133–З “О государственной регистрации недвижимо имущества, прав на него и сделок с ним”.

^{**} Правомерность пользования земельным участком должна подтверждаться документами о предоставлении земельного участка либо данными похозяйственного учета, земельно-кадастровой документации.

огородничества без учета от условий, установленных статьей 42 Кодекса Республики Беларусь о земле;

ведения личного подсобного хозяйства вне зависимости от регистрации приобретателя жилого дома по месту жительства – в случае расположения жилого дома в сельском населенном пункте.

Земельные участки, предоставленные в установленном порядке (принадлежащие) лицу, произведшему отчуждение жилого дома, для огородничества и (или) ведения личного подсобного хозяйства, могут быть предоставлены приобретателю жилого дома (отчуждены ему в случаях, установленных законодательными актами) с учетом особенностей, установленных абзацами вторым и третьим части первой настоящего пункта.

3. Создать до 1 января 2023 г. государственный информационный ресурс "Единый реестр пустующих и ветхих домов" (далее – Единый реестр пустующих и ветхих домов) и государственную информационную систему "Единый реестр пустующих и ветхих домов" (далее – ГИС "Единый реестр пустующих и ветхих домов"), на базе которой формируется Единый реестр пустующих и ветхих домов.

Государственный комитет по имуществу:

является владельцем Единого реестра пустующих и ветхих домов;

координирует работу местных исполнительных и распорядительных органов по формированию и актуализации Единого реестра пустующих и ветхих домов.

ГУП "Национальное кадастровое агентство":

выполняет работы по созданию ГИС "Единый реестр пустующих и ветхих домов" и Единого реестра пустующих и ветхих домов;

является оператором ГИС "Единый реестр пустующих и ветхих домов";

осуществляет эксплуатацию и программно-техническое сопровождение, модернизацию комплексов программно-технических средств ГИС "Единый реестр пустующих и ветхих домов";

осуществляет необходимую интеграцию Единого реестра пустующих и ветхих домов с общегосударственной автоматизированной информационной системой и последующее сопровождение такой интеграции;

обеспечивает выполнение требований законодательства об информации, информатизации и защите информации в процессе выполнения функций, названных в абзацах втором – пятом настоящей части;

обеспечивает предоставление доступа на безвозмездной основе к Единому реестру пустующих и ветхих домов местным исполнительным и распорядительным органам для его формирования и актуализации;

обеспечивает распространение безвозмездно сведений Единого реестра пустующих и ветхих домов посредством круглосуточного свободного доступа к нему в глобальной компьютерной сети Интернет.

Доступ пользователей к данным Единого реестра пустующих и ветхих домов посредством глобальной компьютерной сети Интернет обеспечивается безвозмездно.

Выполнение ГУП "Национальное кадастровое агентство" функций, предусмотренных частью третьей настоящего пункта, осуществляются за счет средств республиканского бюджета, предусмотренных на содержание Государственного комитета по имуществу.

Порядок формирования и актуализации Единого реестра пустующих и ветхих домов, состав включаемых в него сведений определяются Советом Министров Республики Беларусь.

Сбор, обработка, хранение, использование и предоставление необходимых для формирования и актуализации Единого реестра пустующих и ветхих домов персональных данных физических лиц* осуществляются без их письменного согласия с соблюдением требований, определенных законодательством по защите информации, распространение и (или) предоставление которой ограничено.

4. Районные, городские (городов областного подчинения) исполнительные комитеты, местные администрации районов в г. Минске до 1 января 2023 г. ведут реестры пустующих домов и реестры ветхих домов и размещают сведения из указанных реестров в открытом доступе на своих официальных сайтах в глобальной компьютерной сети Интернет, с 1 января 2023 г. сведения о пустующих и ветхих домах вносят в Единый реестр пустующих и ветхих домов.

5. Утвердить:

Положение об отчуждении жилых домов в сельской местности (прилагается);

Положение о работе с пустующими и ветхими домами (прилагается).

6. Для целей настоящего Указа термины используются в значениях, определенных в приложении 1.

7. Внести изменения в указы Президента Республики Беларусь (приложение 2).

8. Признать утратившими силу указы Президента Республики Беларусь (приложение 3).

9. Предоставить право облисполкомам и Минскому горисполкому принимать решения, необходимые для реализации норм настоящего Указа на соответствующих территориях.

* Собственников пустующих и ветхих домов, иных лиц, имеющих право владения и пользования ими.

10. Совету Министров Республики Беларусь, местным Советам депутатов, областным, Минскому городскому исполнительным комитетам в течение трех месяцев обеспечить приведение актов законодательства в соответствие с настоящим Указом и принять иные меры по его реализации.

Местным исполнительным комитетам ежегодно при формировании проектов местных бюджетов на очередной финансовый год предусматривать средства для реализации настоящего Указа.

11. Районным, городским (городов областного подчинения) исполнительным комитетам, местным администрациям районов в г. Минске в течение трех месяцев перенести в Единый реестр пустующих и ветхих домов из реестров пустующих домов и реестров ветхих домов актуальные сведения:

о пустующих и ветхих домах, в отношении которых не принято в установленном порядке решение суда о признании их бесхозными и передаче в собственность соответствующей административно-территориальной единицы либо решение суда об изъятии у собственника ветхого дома путем его выкупа административно-территориальной единицей или передачи местному исполнительному комитету для продажи в случае, такие дома не исключены в установленном порядке из указанных реестров.

о решениях, принятых местными исполнительными и распорядительными органами в отношении дальнейшего использования или сноса пустующих и ветхих домов, по которым принято судом одно из решений, указанных в абзаце вторым настоящего пункта, если такие дома на дату вступления в силу настоящего Указа не отчуждены либо не снесены.

В случае, предусмотренном абзацем вторым части первой настоящего пункта, датой включения жилого дома в Единый реестр пустующих и ветхих домов является дата включения такого жилого дома в реестр пустующих домов или реестр ветхих домов.

12. Регистрация договоров купли-продажи, мены, дарения жилых домов, отчужденных в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 11 августа 2005 г. № 368 "О некоторых вопросах отчуждения жилых домов в сельских населенных пунктах", оформление правоудостоверяющих документов на такие дома и земельные участки, на которых они расположены, осуществляются в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 11 августа 2005 г. № 368 с учетом особенностей, установленных пунктом 2 настоящего Указа.

В отношении жилых домов, по результатам осмотра которых на дату вступления в силу настоящего Указа комиссиями по обследованию состояния жилых домов, расположенных на территории соответствующих

административно-территориальных единиц, районов в г. Минске, установлены основания для составления заключения и не истек срок для его составления, в течение пяти рабочих дней со дня вступления в силу настоящего Указа составляется акт осмотра жилого дома в порядке, установленном этим Указом.

Заключения, составленные комиссиями по обследованию состояния жилых домов, расположенных на территории соответствующих административно-территориальных единиц, районов в г. Минске, до вступления в силу настоящего Указа в отношении жилых домов, подлежащих включению в реестр пустующих домов или реестр ветхих домов, должны быть приведены в соответствие с настоящим Указом в течение трех месяцев со дня вступления в силу настоящего Указа.

В отношении жилых домов, включенных в реестр пустующих домов или реестр ветхих домов до вступления в силу настоящего Указа, применяются нормы настоящего Указа.

Завершение выполнения решений о распоряжении жилыми помещениями, находящими в государственной собственности, пустующими и ветхими домами, а также жилыми домами, входящими в состав выморочного наследства, перешедшими в собственность административно-территориальной единицы, осуществляется в соответствии с настоящим Указом.

При необходимости в принятые решения могут быть внесены изменения в целях обеспечения их приведения в соответствие с настоящим Указом.

13. Настоящий Указ вступает в силу в следующем порядке:

пункты 3, 9, 10 и настоящий пункт – после официального опубликования настоящего Указа;

иные положения этого Указа – через три месяца после его официального опубликования.

Президент
Республики Беларусь

ПЕРЕЧЕНЬ

терминов и их определений

1. Ветхие дома – жилые дома, находящиеся в аварийном состоянии или грозящие обвалом либо разрушенные, в том числе вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма, в которых в течение последнего года лица, имеющие право владения и пользования ими не проживали и (или) не принимают мер по восстановлению этих жилых домов для использования по назначению (либо по их сносу).

2. Восстановление жилого дома – совокупность строительно-монтажных работ по возвращению к исходному техническому состоянию жилого дома после повреждения или уничтожения жилого дома, его отдельных конструктивных элементов.

3. Жилой дом – многоквартирный, блокированный жилой дом, в том числе создание которого не зарегистрировано в установленном законодательством порядке, с хозяйственными и иными постройками или без них, квартира в блокированном жилом доме (за исключением жилых домов, квартир, находящихся в государственной собственности), доля в праве собственности на дом, квартиру.

4. Лица, имеющие право владения и пользования жилым домом: собственники, в том числе наследники, принявшие наследство, но не оформившие права на жилой дом в установленном законодательством порядке;

члены, бывшие члены семьи собственника жилого дома, которым предоставлено право владения и пользования жилым домом;

граждане, проживающие в жилом доме, предоставленном по завещательному отказу или на основании договора пожизненного содержания с иждивением;

наниматели жилого дома;

иные лица в случаях, установленных законодательными актами.

5. Пустующие дома – жилые дома, в отношении которых местными исполнительными и распорядительными органами установлено, что лица, имеющие право владения и пользования ими, в течение трех последних лет не проживали в них ни одного дня, и в отношении которых в местный исполнительный и распорядительный орган не представлены уведомления о намерении использовать их для проживания.

6. Разрушенный жилой дом – жилой дом, разрушенный полностью либо в котором отсутствуют или частично разрушены какие-либо из основных его конструктивных элементов (крыша, капитальные стены, междуэтажные перекрытия и т.д.), вне зависимости от причин (обрушение, снос, разбор, пожар и т.д.).

7. Сельская местность – территория:

сельсоветов, поселков городского типа, городов районного подчинения, являющихся административно-территориальными единицами;

поселков городского типа и городов районного подчинения, являющихся территориальными единицами;

иных населенных пунктов, не являющихся административно-территориальными единицами, входящих вместе с другими территориями в пространственные пределы сельсоветов.

Приложение 2
к Указу Президента
Республики Беларусь
№

ПЕРЕЧЕНЬ

изменений, вносимых в указы
Президента Республики Беларусь

Внести изменения в следующие указы Президента Республики Беларусь:

1. Пункт 1.9 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200, изложить в следующей редакции:

| | | | | | |
|--|--|--|------------------|--|--------------------|
| <p>”1.9. Регистрация договоров купли-продажи, дарения находящихся в сельской местности, за исключением пригородной зоны г. Минска и областных центров, и эксплуатируемых до 8 мая 2003 г. жилых домов, квартир в блокированном жилом доме (долей в праве собственности на них), не зарегистрированных в территориальных организациях по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним</p> | <p>сельский (поселковый), городской (города районного подчинения), районный исполнительный комитет</p> | <p>заявление паспорт или иной документ, удостоверяющий личность сторон договора 3 экземпляра договора купли-продажи, мены, дарения жилого дома, квартир в блокированном жилом доме (долей в праве собственности на них) документы, удостоверяющие право на земельный участок – в случае их наличия</p> | <p>Бесплатно</p> | <p>1 месяц со дня подачи заявления</p> | <p>Бессрочно“.</p> |
|--|--|--|------------------|--|--------------------|

2. Часть пятую подпункта 1.6 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 6 января 2012 г. № 13 ”О некоторых вопросах предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений“ дополнить абзацем следующего содержания:

”пустующих и (или) ветхих домов (площади жилых помещений, приходящейся на доли в праве общей собственности на пустующих или ветхий дом), в отношении которых кредитополучателями и (или) членами их семей подано в местный исполнительный и распорядительный орган заявление об отказе от права собственности на такой дом и (или) о его сносе либо согласии на его снос, а также в случае передачи этих домов в собственность административно-территориальной единицы, их выкупа или продажи местным исполнительным и распорядительным органом в соответствии с решением суда.“.

3. В пункте 1 Указа Президента Республики Беларусь от 13 июня 2018 г. № 237 ”О распоряжении государственным жилищным фондом“:

в абзаце втором части первой подпункта 1.1 слова ”помещений, социального“ заменить словами ”помещений социального“;

в части третьей подпункта 1.4:

абзац второй дополнить словами ”или сносу этих помещений и строительству иных жилых помещений на их месте“;

абзац третий после слова ”реконструкции“ дополнить словами ”либо сносу и строительству“.

ПЕРЕЧЕНЬ

утративших силу указов
Президента Республики Беларусь

1. Указ Президента Республики Беларусь от 11 августа 2005 г. № 368 "О некоторых вопросах отчуждения жилых домов в сельских населенных пунктах".

2. Подпункт 1.52 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 12 января 2007 г. № 23 "О внесении изменений и дополнений в указы Президента Республики Беларусь, признании утратившими силу некоторых указов и отдельных положений указов Президента Республики Беларусь".

3. Подпункт 1.5 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 31 декабря 2007 г. № 698 "О внесении изменений и дополнений в некоторые указы Президента Республики Беларусь".

4. Подпункт 5.1 пункта 5 Указа Президента Республики Беларусь от 11 декабря 2009 г. № 622 "О совершенствовании порядка регулирования земельных отношений и осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель".

5. Указ Президента Республики Беларусь от 30 ноября 2010 г. № 616 "О внесении изменений в Указ Президента Республики Беларусь от 11 августа 2005 г. № 368".

6. Подпункт 1.3 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 23 сентября 2011 г. № 431 "О некоторых мерах по совершенствованию отношений в области изъятия, предоставления и использования земельных участков".

7. Пункт 1 приложения к Указу Президента Республики Беларусь от 26 декабря 2019 г. № 485 "О совершенствовании земельных отношений и рассмотрения обращений граждан и юридических лиц".

8. Указ Президента Республики Беларусь от 4 сентября 2018 г. № 357 "О пустующих и ветхих домах".

**ПОЛОЖЕНИЕ
об отчуждении жилых домов
в сельской местности**

1. Настоящим Положением определяется порядок отчуждения гражданами в сельской местности, за исключением пригородных зон г. Минска и областных центров, эксплуатируемых до 8 мая 2003 г. многоквартирных, блокированных жилых домов, квартир в блокированном жилом доме, долей в праве собственности на указанные объекты (далее, если не предусмотрено иное, – жилой дом, квартира) без оформления правоудостоверяющих документов на них и (или) земельные участки, на которых они расположены.

2. Договор об отчуждении жилого дома, квартиры может быть заключен без наличия правоудостоверяющих документов на жилой дом, квартиру и (или) на земельные участки, на которых они расположены, если жилой дом, квартира не являлись с 8 мая 2003 г. предметом договора купли-продажи, мены, дарения, а также при соблюдении одного из следующих условий:

сведения о жилом доме, квартире внесены в похозяйственную книгу сельского (поселкового) исполнительного комитета до 8 мая 2003 г.;

жилой дом, квартира возведены на земельном участке, предоставленном в установленном порядке (вне зависимости от государственной регистрации прав на него), но сведения о жилом доме, квартире не внесены в похозяйственную книгу сельского (поселкового) исполнительного комитета до 8 мая 2003 г. (далее, если не предусмотрено иное, – жилой дом, квартира, сведения о которых не внесены в похозяйственную книгу).

Нормы настоящего Положения подлежат применению также в отношении жилых домов, квартир, указанных в части первой настоящего пункта, право собственности на которые перешло к иному лицу (лицам) после 8 мая 2003 г. на основании постановления суда, свидетельства о праве на наследство или свидетельства о праве собственности на долю в имуществе, нажитом супругами в период брака.

3. Право собственности гражданина на жилой дом, квартиру подтверждается одним из следующих документов:

справкой сельского (поселкового) исполнительного комитета, подтверждающей внесение сведений о жилом доме, квартире

в похозяйственную книгу сельского (поселкового) исполнительного комитета до 8 мая 2003 г.;

справкой районного, городского (города районного подчинения), сельского (поселкового) исполнительного комитета (далее, если не предусмотрено иное, – местный исполнительный комитет) в отношении жилого дома, квартиры, расположенной на территории соответствующей административно-территориальной единицы, подтверждающей возведение таких жилого дома, квартиры до 8 мая 2003 г. на предоставленном в установленном порядке земельном участке;

постановлением суда, свидетельством о праве на наследство или свидетельством о праве собственности на долю в имуществе, нажитом супругами в период брака – в отношении жилых домов, квартир, указанных в части второй пункта 2 настоящего Положения.

Выдача документов, предусмотренных абзацами вторым и третьим части первой настоящего пункта, осуществляется местными исполнительными и распорядительными органами в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

4. В договоре купли-продажи жилого дома допускается не указывать данные, определяющие расположение такого дома на соответствующем земельном участке, за исключением случаев, когда права на такой земельный участок были зарегистрированы.

5. Договоры об отчуждении жилого дома, квартиры, зарегистрированных в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, могут заключаться без наличия правоудостоверяющих документов на земельный участок, на котором они расположены.

6. В случае, предусмотренном пунктом 2 настоящего Положения, в том числе, если земельный участок, на котором расположены жилой дом, квартира, зарегистрирован за лицом, осуществляющим их отчуждение, на ином виде права, отличном от права собственности, договор об отчуждении жилого дома, квартиры:

заключается в письменной форме;

подлежит регистрации в местном исполнительном комитете по месту нахождения такого дома, квартиры;

считается заключенным со дня его регистрации в этом исполнительном комитете.

7. В случае, если правоудостоверяющие документы на жилой дом, квартиру оформлены либо земельный участок, на котором расположены жилой дом, квартира, отчуждаемые без оформления правоудостоверяющих документов на них, расположены на земельном участке, зарегистрированном на праве собственности, договор об отчуждении жилого дома, квартиры и земельного участка:

заключается в письменной форме;

подлежит регистрации в территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – организация по государственной регистрации) по месту нахождения такого дома, квартиры;

считается заключенным со дня его регистрации в организации по государственной регистрации.

8. Заявление о регистрации договора в случае, предусмотренном подпунктом пунктом 6 настоящего Положения, подается сторонами этого договора в местный исполнительный комитет не позднее двух месяцев со дня подписания договора.

Регистрация договора осуществляется местным исполнительным комитетом в соответствии с пунктом 1.9 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200.

При обращении сторон договора за регистрацией договора в местный исполнительный комитет уполномоченное должностное лицо данного комитета:

в отношении жилых домов, квартир, сведения о которых внесены в похозяйственную книгу, проверяет соответствие сведений о жилом доме, квартире, содержащихся в похозяйственной книге, фактическим характеристикам этого дома, квартиры, и в случае их несоответствия, за исключением случаев самовольного строительства, вносит изменения и (или) дополнения в похозяйственную книгу;

в отношении жилых домов, квартир, сведения о которых не внесены в похозяйственную книгу, проверяет их возведение на земельном участке, предоставленном в установленном порядке;

проверяет иные сведения, указанные в договоре;

запрашивает в организации по государственной регистрации информацию о государственной регистрации в отношении жилого дома, квартиры и земельного участка, на котором они расположены.

Предоставление организациями по государственной регистрации информации, предусмотренной частью третьей настоящего пункта, осуществляется бесплатно.

В случае несоответствия указанных в договоре сведений требованиям законодательства, местный исполнительный комитет разъясняет сторонам необходимость внесения в договор соответствующих изменений. Внесение изменений в договор осуществляется сторонами договора.

9. Местный исполнительный комитет отказывает в регистрации договора, если:

договор не соответствует требованиям законодательства и сторонами договора не внесены в него необходимые изменения;

жилой дом, квартира, являющиеся предметом договора, зарегистрированы в организации по государственной регистрации, либо земельный участок, на котором отчуждаемые жилой дом, квартиры расположены, зарегистрирован на праве собственности;

в похозяйственной книге отсутствуют данные о жилом доме, квартире, за исключением случаев, предусмотренных абзацем третьим части первой пункта 2 настоящего Положения;

при заключении договора нарушаются требования законодательных актов.

10. С момента регистрации (государственной регистрации) договора в соответствии с пунктами 6 и 7 настоящего Положения, если иное не предусмотрено договором, у приобретателя жилого дома, квартиры возникают:

риск случайной гибели или случайного повреждения отчужденных жилого дома, квартиры;

права и обязанности, связанные с их содержанием;

право пользования ими;

право на регистрацию по месту жительства или месту пребывания в жилом доме, квартире себя и (или) членов своей семьи;

обязанности по обязательному страхованию жилого дома, квартиры в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 25 августа 2006 г. № 530 "О страховой деятельности".

11. Приобретатель жилого дома, квартиры не позднее шести месяцев со дня регистрации договора в местном исполнительном комитете, если права на земельный участок не были лицом, осуществившим отчуждение жилого дома, квартиры, зарегистрированы, обязан обратиться в местный исполнительный комитет с заявлением о предоставлении земельного участка, необходимого для строительства и обслуживания жилого дома, квартиры.

Земельный участок, необходимый для строительства и обслуживания отчужденных жилого дома, квартиры, предоставляется приобретателю жилого дома, квартиры без проведения аукциона и взимания платы за право заключения договора аренды земельного участка в порядке, предусмотренном законодательством об охране и использовании земель.

Использование земельного участка приобретателем жилого дома, квартиры без оформления правоудостоверяющего документа на земельный участок в течение одного года со дня подписания договора не является самовольным занятием земельного участка.

Не требуется принятие решения местного исполнительного комитета об изъятии и предоставлении земельного участка или переходе права на него либо доли в праве на земельный участок в случае, если:

земельный участок был зарегистрирован за лицом, осуществившим отчуждение жилого дома, квартиры;

в результате отчуждения жилого дома, квартиры не изменяются целевое назначение земельного участка, вид права на него, его размер и граница.

12. Государственная регистрация создания жилых домов, квартир, отчужденных в соответствии с пунктом 2 настоящего Положения, осуществляется организацией по государственной регистрации по заявлению приобретателя этого дома, квартиры на основании технического паспорта, возникновения права собственности на них – договора и передаточного акта.

Государственная регистрация создания жилого дома не может быть осуществлена ранее государственной регистрации создания земельного участка, на котором он расположен, а квартиры – ранее жилого дома, в котором она расположена.

В случае приобретения гражданином по договору жилого дома, квартиры, не соответствующих установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, он обязан не позднее одного года со дня регистрации (государственной регистрации) договора начать восстановление жилого дома, квартиры* в целях использования их по назначению, или осуществить их снос, или обратиться в местный исполнительный комитет с заявлением о получении разрешения на их реконструкцию либо переводе их в нежилое капитальное строение (изолированное помещение).

В случае реконструкции приобретенного жилого дома, квартиры, не зарегистрированных в организации по государственной регистрации, государственная регистрация их создания осуществляется на основании:

решения местного исполнительного комитета об утверждении акта приемки объекта в эксплуатацию или выписки из решения местного исполнительного комитета о принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации в установленном порядке;

технического паспорта на жилой дом, квартиру.

В случае государственной регистрации в организации по государственной регистрации договора и основанных на нем прав,

* За исключением квартир в блокированных жилых домах в случае наличия решения о признании такого дома не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям и непригодным для проживания.

ограничений, обременений прав на жилой дом, квартиру, несоответствие сведений об их характеристиках, указанных в договоре, данным реестра характеристик недвижимого имущества не является основанием для отказа в приеме документов или совершении регистрационных действий в отношении договора и основанных на нем прав, ограничений, обременений прав на жилой дом, квартиру.

Государственная регистрация создания приобретенных жилого дома, квартиры, снесенных собственником после заключения договора либо в отношении которых принято местным исполнительным комитетом решение о сносе непригодного для проживания жилого помещения, не осуществляется.

В случае сноса собственником после заключения договора приобретенных жилого дома, квартиры, зарегистрированных в организации по государственной регистрации, государственная регистрация прекращения их существования, прав, ограничений (обременений) прав на них осуществляется по заявлению этого собственника на основании акта о гибели (уничтожении) жилого дома, квартиры.

**ПОЛОЖЕНИЕ
о работе с пустующими
и ветхими домами**

**ГЛАВА 1
ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1. Настоящим Положением определяется порядок работы местных исполнительных и распорядительных органов с пустующими и ветхими домами, расположенными на территории соответствующих административно-территориальных единиц, районов в г. Минске.

2. Если не предусмотрено настоящим Указом, в отношении пустующих домов, находящихся в аварийном состоянии или грозящих обвалом, в том числе вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма, применяются нормы настоящего Указа, регулирующие порядок работы с пустующими домами.

Разрушенные жилые дома, в том числе вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма, признаются ветхими домами вне зависимости от:

срока разрушения такого дома;

степени сохранности конструктивных элементов жилого дома и (или) хозяйственных построек, являющихся его принадлежностями*.

3. Районные, городские (городов областного подчинения) исполнительные комитеты, местные администрации районов в г. Минске, а в случаях, установленных настоящим Положением, также Минский городской, сельский (поселковый) исполнительные комитеты:

до 1 января 2023 г. ведут реестры пустующих домов и реестры ветхих домов, а также размещают сведения из указанных реестров в открытом доступе на своих официальных сайтах в глобальной компьютерной сети Интернет;

с 1 января 2023 г. ведут Единый реестр пустующих и ветхих домов.

4. В целях формирования реестров пустующих домов и реестров ветхих домов, Единого реестра пустующих и ветхих домов (далее, если не предусмотрено иное, – Реестр) районным, городским (города областного подчинения) исполнительными комитетами, местной

* В том числе при сохранении только фундамента и (или) иных конструктивных элементов жилого дома, хозяйственных построек, позволяющих изготовить акт о гибели (уничтожении) капитального строения (здания, сооружения) (изолированного помещения) (далее – акт о гибели).

администрацией района в г. Минске создаются комиссии по обследованию состояния жилых домов, расположенных на территории соответствующих административно-территориальной единицы, района в г. Минске (далее – комиссия по обследованию).

В состав комиссий по обследованию включаются:

заместители председателей районного, городского (города областного подчинения) исполнительных комитетов, заместитель главы местной администрации района в г. Минске;

руководители и специалисты структурных подразделений соответствующих исполнительных комитетов, местной администрации района в г. Минске, обеспечивающих реализацию государственной политики в сфере архитектуры и строительства, жилищно-коммунального хозяйства, а при необходимости и иных структурных подразделений;

представители структурных подразделений землеустройства Минского городского, районного, городского (города областного подчинения) исполнительных комитетов, органов внутренних дел, поселкового, сельского исполнительных комитетов по месту нахождения жилых домов, территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, иных специализированных организаций и служб (при необходимости).

Комиссия по обследованию проводит визуальный осмотр жилых домов, расположенных на территории соответствующих административно-территориальной единицы, района в г. Минске, не реже двух раз в год.

5. Комиссией по обследованию на основании визуального осмотра выявляются жилые дома:

на придомовой территории которых землепользователями не осуществляются предусмотренные законодательством мероприятия по охране земель, требования к содержанию (эксплуатации) территории, а также имеются иные признаки, указывающие на неиспользование этих жилых домов для проживания в течение длительного времени;

находящиеся в аварийном состоянии или грозящие обвалом, разрушенные дома.

В случае соответствия жилых домов, указанных в части первой настоящего пункта, критериям пустующего и (или) ветхого дома комиссия не позднее 5 рабочих дней со дня выезда составляет акт осмотра жилого дома (далее – акт осмотра) и не позднее 3 месяцев со дня составления акта осмотра, если иной срок не предусмотрен настоящим Положением, – заключение о состоянии жилого дома (далее – заключение).

До составления акта осмотра входящие в состав комиссии по обследованию представители:

органов внутренних дел – опрашивают о фактическом проживании

в них собственника, иных лиц, имеющих право владения и пользования этими домами, соседей и иных лиц, которые могут располагать данной информацией, а также о месте фактического жительства либо месте нахождения, месте работы таких лиц с оформлением материалов опроса;

территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним – проводят наружный обмер жилого дома, его принадлежностей, а также определяют иные их характеристики, подлежащие указанию в акте осмотра и (или) заключении.

В акте осмотра указываются:

дата осмотра жилого дома;

место нахождения жилого дома;

наружные размеры жилого дома;

материал стен;

этажность;

подземная этажность (при наличии таких сведений);

процент износа жилого дома;

принадлежности жилого дома, в том числе хозяйственные и иные постройки, их наружные размеры, процент их износа;

процент износа жилого дома, а также сведения о нахождении жилого дома в аварийном состоянии или угрозе его обвала, разрушении жилого дома с указанием сохранившихся конструктивных элементов и причин разрушения (при наличии таких сведений);

предположительный срок непроживания в жилом доме собственника, иных лиц, имеющих право владения и пользования этим домом (при наличии сведений о них);

иные сведения при необходимости.

К акту осмотра прилагаются материалы опроса, фотографии жилого дома.

В заключении указываются сведения:

о месте нахождения жилого дома;

о лицах, которым этот дом принадлежит на праве собственности, в том числе наследниках, принявших наследство, но не оформивших права на жилой дом в установленном законодательством порядке (далее, если не предусмотрено иное, – наследники), хозяйственного ведения или оперативного управления, иных лицах, имеющих право владения и пользования этим домом (при наличии сведений о них);

о сроке непроживания в жилом доме собственника, иных лиц, имеющих право владения и пользования этим домом (при наличии сведений о них);

о наличии обстоятельств, предусмотренных подстрочным примечанием к части двенадцатой пункта 10 настоящего Положения, и об

их подтверждении;

об уплате налога на недвижимость, земельного налога, арендной платы за земельный участок, внесении платы за жилищно-коммунальные услуги, возмещении расходов на электроэнергию, выполнении требований законодательства об обязательном страховании строений, принадлежащих гражданам за период, в течение которого предположительно в жилом доме не проживает собственник, иные лица, имеющие право владения и пользования этим домом;

о наружных размерах жилого дома, а также его площади (при наличии сведений о ней);

о дате ввода в эксплуатацию жилого дома (при наличии таких сведений);

о материале стен;

об этажности;

о подземной этажности (при наличии таких сведений);

о принадлежностях жилого дома, в том числе хозяйственных и иных построек, их наружных размерах, проценте их износа;

об определении порядка пользования жилым домом либо наличии в правоустанавливающих документах сведений о находящихся в пользовании помещениях – если заключение составляется в отношении доли в праве собственности на жилой дом;

о проценте износа жилого дома, а также о нахождении жилого дома в аварийном состоянии или угрозе его обвала, разрушении жилого дома с указанием сохранившихся конструктивных элементов, а также информацию о том, является ли это следствием чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма и выплачена ли компенсация за такие дома в случаях, установленных законодательными актами;

о возможности, исходя из степени сохранности конструктивных элементов разрушенного жилого дома и (или) хозяйственных построек, являющихся его принадлежностями, изготовления акта о гибели;

о наличии оснований для обращения в суд за признанием жилого дома выморочным наследством (если принятыми мерами по поиску наследников, в том числе принявших наследство, установить таких лиц не представилось возможным, либо если имеются (получены комиссией) сведения о том, что никто из наследников не имеет права наследовать в соответствии с решением суда об отстранении от наследования, либо от нотариуса поступила информация об отказе наследников от наследства);

о земельном участке, в том числе о его площади, виде права, на котором земельный участок предоставлен, ограничениях (обременениях) прав на него (при наличии таких сведений);

иные сведения при необходимости.

В заключении указывается также предложение комиссии о возможности или целесообразности восстановления жилого дома, находящегося в аварийном состоянии или грозящего обвалом, разрушенного дома для использования по назначению (в том числе путем проведения его капитального ремонта или реконструкции), перевода его в нежилое капитальное строение (здание, сооружение) (изолированное помещение) либо сноса такого дома.

К заключению прилагаются акт осмотра, материалы опроса, фотографии жилого дома, иные документы, в том числе подтверждающие указанные в заключении сведения (при наличии таких документов).

6. При необходимости получения (уточнения) сведений о жилом доме, земельном участке, на котором он расположен, иных сведений, подлежащих указанию в заключении:

6.1. комиссией (отдельными членами комиссии) могут быть осуществлены повторный осмотр жилого дома, дополнительный опрос соседей, иных лиц.

Сведения о повторном осмотре жилого дома, материалы опроса прилагаются к акту осмотра;

6.2. районным, городским (города областного подчинения) исполнительными комитетами, местной администрацией района в г. Минске либо по их поручению сельским (поселковым) исполнительным комитетом не позднее пяти рабочих дней со дня составления акта осмотра направляются запросы* в уполномоченные государственные органы, организации, иным лицам, располагающим соответствующей информацией**.

Предоставление запрашиваемой информации в установленном законодательством порядке, в том числе из информационных систем, ресурсов, иных источников (при наличии такой информации), осуществляется не позднее семи рабочих дней со дня получения запроса:

без взимания платы;

без письменного согласия физических лиц на предоставление их персональных данных.

При наличии у членов комиссии в связи с исполнением ими должностных (служебных) обязанностей доступа к сведениям, подлежащим указанию в заключении, такие сведения в заключение могут быть внесены этим членом комиссии.

В случае необходимости получения сведений об открытии

* Основные персональные данные собственника и иных лиц, имеющих право владения и пользования жилым домом, истребуются из регистра населения.

** При наличии возможности необходимая информация может быть получена посредством общегосударственной автоматизированной информационной системы в форме информационного сообщения.

наследственного дела и о наследниках умершего, обратившихся к нотариусу с заявлениями о принятии наследства и (или) выдаче свидетельства о праве на наследство, либо об отказе от наследства запрос направляется нотариусу по месту открытия наследства не ранее, чем через шесть месяцев со дня открытия наследства, с указанием сведений о дате смерти собственника и о последнем его месте жительства (если оно известно).

Сведения об отказе от наследства предоставляются нотариусом в случае, когда отсутствуют наследники, принявшие наследство.

Для разрешения вопроса о соответствии жилого дома критериям пустующего дома либо наличия основания для обращения в суд с заявлением о признании его выморочным наследством подлежат выяснению обстоятельства, свидетельствующие о фактическом вступлении наследников во владение или управление наследственным имуществом:

проживание наследника на день открытия наследства либо в течение установленного законодательством срока для принятия наследства по одному адресу с наследодателем либо проживание в наследуемом жилом доме;

сведения о том, что в установленный законодательством для принятия наследства срок наследник пользовался имуществом, принял меры к его сохранению, обрабатывал земельный участок, производил текущий ремонт и т.д.;

несение расходов на содержание жилого дома (уплата коммунальных платежей, налога на недвижимость, заключение договора обязательного страхования и т.д.);

иные сведения и документы, подтверждающие фактическое вступление наследников во владение и пользование жилым домом;

6.3. в случае, если собственника жилого дома (если собственник дома умер – наследников) и лиц, имеющих право владения и пользования им, исходя из данных единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, похозяйственного учета, земельно-кадастровой документации, материалов опроса и иной запрошенной информации установить не представилось возможным, районный, городской (города областного подчинения) исполнительные комитеты, местная администрация района в г. Минске:

обеспечивает опубликование сведений об их розыске с указанием сведений о жилом доме, предусмотренных абзацами третьим – седьмым части четвертой пункта 5 настоящего Положения в периодических печатных изданиях и (или) иных средствах массовой информации, своих официальных сайтах в глобальной компьютерной сети Интернет. Порядок опубликования сведений определяется Советом Министров Республики

Беларусь;

осуществляет внесение сведений о розыске собственника жилого дома (если собственник дома умер – наследников) и лиц, имеющих право владения и пользования им, а также о сведений жилым доме, предусмотренных частью четвертой пункта 5 настоящего Положения, в Единый реестр пустующих и ветхих домов.

7. Если на дату осмотра жилого дома не истек шестимесячный срок со дня открытия наследства заключение должно быть составлено в течение трех месяцев со дня истечения шестимесячного срока.

В случае неполучения ответов на направленные запросы и (или) необходимости получения дополнительных сведений, документов, розыска собственника жилого дома, иных лиц, имеющих право владения и пользования им, срок составления заключения может быть продлен до пяти месяцев со дня составления акта осмотра либо истечения срока, предусмотренного частью первой настоящего пункта.

8. При указании в заключении сведений о наличии оснований для признания жилого дома выморочным наследством местный исполнительный и распорядительный орган по месту нахождения жилого дома по истечении года со дня открытия наследства, а в случае, если расходы, связанные с охраной наследства и управлением им, превышают его стоимость, до истечения указанного срока обращается в суд в порядке, установленном гражданским процессуальным законодательством, с заявлением о признании наследства выморочным.

ГЛАВА 2

ПОРЯДОК РАБОТЫ С ПУСТУЮЩИМИ ДОМАМИ

9. В отношении жилого дома, соответствующего критериям пустующего, районный, городской (города областного подчинения) исполнительные комитеты, местная администрация района в г. Минске в течение пятнадцати рабочих дней со дня составления заключения:

9.1. направляют собственнику и иным указанным в заключении лицам по всем известным адресам, а также по месту работы (при наличии такой информации) заказным почтовым отправлением с уведомлением о получении извещение о наличии оснований для включения жилого дома в Реестр (далее, если не предусмотрено иное, – извещение).

В отношении пустующих домов, находящихся в аварийном состоянии или грозящих обвалом, в извещение устанавливается срок для восстановления пустующего дома в целях использования его по назначению или для сноса, который не может быть менее одного года и более двух лет, либо срок для обращения с заявлением о получении разрешения на реконструкцию, который не может быть более шести

месяцев.

В извещении разъясняются правовые последствия непредставления в течение двух месяцев со дня его вручения либо опубликования в случаях, предусмотренных настоящим пунктом, уведомления о намерении использовать жилой дом для проживания (далее – уведомление), а в отношении пустующих домов, находящихся в аварийном состоянии или грозящих обвалом, – также невыполнения иных требований.

Бланк уведомления прилагается к извещению. Форма уведомления устанавливается Государственным комитетом по имуществу.

Собственником жилого дома в срок, указанный в части третьей настоящего пункта, может быть подано письменное заявление об отказе от права собственности на жилой дом и (или) его сносе;

9.2. если собственника и иных лиц, имеющих право владения и пользования жилым домом, установить не представилось возможным:

обеспечивают опубликование извещения в периодических печатных изданиях и (или) иных средствах массовой информации, своих официальных сайтах в глобальной компьютерной сети Интернет;

вносят информацию о направлении либо опубликовании извещения в Единый реестр пустующих и ветхих домов.

Для опубликования извещения получение согласия лиц, указанных в абзаце третьем части шестой пункта 5 настоящего Положения, не требуется.

Порядок опубликования извещения определяется Советом Министров Республики Беларусь;

9.3. в случае, если извещение не было получено собственником, иными лицами, имеющими право владения и пользования жилым домом, за исключением случаев их отказа от его получения:

обращаются в территориальный орган внутренних дел по месту нахождения пустующего дома и (или) по месту последнего проживания указанных лиц с запросом об установлении места их фактического проживания либо места нахождения;

одновременно с принятием определенных абзацем вторым настоящей части мер совершают действия, предусмотренные абзацами вторым и третьей части первой подпункта 9.2 настоящего пункта.

Территориальные органы внутренних дел не позднее одного месяца со дня поступления запроса принимают меры по установлению места фактического проживания либо места нахождения таких лиц с использованием информационных систем, ресурсов, иных источников информации, доступ к которым им предоставлен, и информируют о результатах его рассмотрения соответствующий местный исполнительный и распорядительный орган.

Если территориальным органом внутренних дел установлено место фактического проживания либо места нахождения собственника, иных лиц, имеющих право владения и пользования жилым домом районный, городской (города областного подчинения) исполнительные комитеты, местная администрация района в г. Минске совершают действия, предусмотренные подпунктами 9.1 настоящего пункта. В случае неполучения этими лицами извещения либо отказа от его получения повторное опубликование извещения не осуществляется;

9.4. если извещение не было получено собственником, иными лицами, имеющими право владения и пользования жилым домом, по причине их отказа от его получения, совершают действия, предусмотренные абзацами вторым и третьим части первой подпункта 9.2 настоящего пункта.

10. Собственник, иные лица, имеющие право владения и пользования жилым домом, лица, которым жилой дом принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, при намерении использовать для проживания жилой дом, в отношении которого им было направлено либо опубликовано извещение:

подают уведомление в районный, городской (города областного подчинения) исполнительные комитеты, местную администрацию района в г. Минске или городской (города районного подчинения), поселковый, сельский исполнительные комитеты по месту нахождения жилого дома. При этом лица, имеющие право владения и пользования жилым домом, в том числе наследники, должны представить документы, подтверждающие это право (их копии);

не позднее двух месяца со дня подачи уведомления, за исключением случаев, предусмотренных абзацем четвертым настоящей части, обеспечивают приведение жилого дома и земельного участка, на котором он расположен, в состояние, пригодные для использования их по назначению (целевому назначению);

после подачи уведомления, в срок, установленный в извещении, обеспечивают восстановление пустующего дома, находящегося в аварийном состоянии или грозящего обвалом, или его снос, либо обращаются с заявлением о получении разрешения на реконструкцию.

При наличии у лиц, подавших уведомление, уважительных причин (командировка, временная нетрудоспособность и иные подобные обстоятельства), препятствующих выполнению условий, предусмотренных абзацами третьим и четвертым части первой настоящего пункта, в установленные в них сроки, и представлении в местный исполнительный и распорядительный орган подтверждающих это документов, указанный срок продлевается на срок, в течение которого у этих лиц имелась уважительная причина.

Уведомление подается лицами, указанными в части первой настоящего пункта (их представителями), лично или направляется по почте заказным почтовым отправлением, либо нарочным (курьером), либо по электронной почте или факсимильной связи в срок, установленный в извещении.

При подаче уведомления по почте заказным почтовым отправлением, либо нарочным (курьером), либо по электронной почте или факсимильной связи к уведомлению прилагается копия без нотариального засвидетельствования документа, удостоверяющего личность лица, которое подает уведомление. При подаче уведомления представителем лица, указанного в части первой настоящего пункта, к уведомлению прилагаются копии без нотариального засвидетельствования документов, удостоверяющих личности такого лица и его представителя, а также доверенности.

При невозможности своевременной подачи наследниками уведомления в связи с отсутствием у них документов, подтверждающих наследование жилого дома, в течение месяца со дня вручения им или опубликования извещения они должны:

уведомить об этом районный, городской (города областного подчинения) исполнительные комитеты, местную администрацию района в г. Минске или городской (города районного подчинения), поселковый, сельский исполнительные комитеты по месту нахождения жилого дома любым из предусмотренных в части третьей настоящего пункта способов;

совершить действия, предусмотренные абзацами третьим и четвертым части первой настоящего пункта, в установленные в них сроки с учетом положений части второй настоящего пункта.

При этом указывается причина, препятствующая подаче уведомления, и представляются копии документов, подтверждающих принятие мер по оформлению прав на жилой дом в установленном законодательством порядке, а также документов, предусмотренных в части четвертой настоящего пункта. В этом случае срок подачи уведомления продлевается до шести месяцев со дня вручения или опубликования извещения.

Наследниками, фактически принявшими наследство, но не оформившими права на жилой дом в установленном законодательством порядке, уведомление может быть подано при условии представления документов, подтверждающих информацию, предусмотренную частью шестой подпункта 6.2 пункта 6 настоящего Положения.

Подаваемое уведомление должно содержать обязательство:

выполнять в границах предоставленного земельного участка установленные законодательством обязанности землепользователя, в том

числе мероприятия по охране земель, а также требования к содержанию (эксплуатации) территории;

соблюдать установленные для проживания санитарные и технические требования, иные обязанности в области жилищных отношений.

Копия поданного уведомления, заверенная уполномоченным лицом местного исполнительного и распорядительного органа, в который оно подано, выдается лично обратившемуся с уведомлением лицу с указанием даты подачи уведомления, в иных случаях в течение трех рабочих дней направляется лицу, подавшему уведомление, заказным почтовым отправлением с уведомлением о получении.

Собственником жилого дома в течение двух месяцев со дня вручения ему либо опубликования извещения в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, может быть подано в районный, городской (города областного подчинения) исполнительные комитеты, местную администрацию района в г. Минске или городской (города районного подчинения), поселковый, сельский исполнительные комитеты по месту нахождения жилого дома письменное заявление об отказе от права собственности на жилой дом и (или) о его сносе.

В случае поступления от собственника пустующего дома письменного заявления об отказе от права собственности на него и (или) о его сносе, районный, городской (города областного подчинения) исполнительные комитеты, местная администрация района в г. Минске:

в случае возможности или целесообразности сохранения (восстановления) жилого дома в целях использования по назначению* либо перевода в нежилое капитальное строение (здание, сооружение) (изолированное помещение) включают жилой дом в Реестр;

в ином случае – принимают решение о сносе жилого дома, обеспечивают прекращение прав землепользователя на земельный участок в установленном порядке и снос жилого дома.

При наличии обстоятельств**, в результате которых собственники, иные лица, имеющие право владения и пользования жилым домом, могут непрерывно не проживать в этом доме в течение трех и более лет подряд и такой дом может быть признан пустующим, указанные лица либо иные заинтересованные лица информируют о данных обстоятельствах

* В том числе путем проведения его капитального ремонта или реконструкции.

** Перевод на работу в другую местность, получение образования в учреждении образования, расположенном в ином населенном пункте, призыв на военную службу, направление на альтернативную службу, в служебную командировку, организацию здравоохранения для получения медицинской помощи, учреждение социального обслуживания, лечебно-трудовой профилакторий, назначение отбывания наказания в виде лишения или ограничения свободы с направлением в исправительное учреждение открытого типа, проживание за границей и другие обстоятельства.

районный, городской (города областного подчинения) исполнительные комитеты, местную администрацию района в г. Минске или городской (города районного подчинения), поселковый, сельский исполнительные комитеты по месту нахождения жилых домов. Данная информация подается лично или направляется по почте заказным почтовым отправлением, либо нарочным (курьером), либо по электронной почте или факсимильной связи.

Районный, городской (города областного подчинения) исполнительные комитеты, местная администрация района в г. Минске или городской (города районного подчинения), поселковый, сельский исполнительные комитеты по месту нахождения жилых домов в течение трех рабочих дней со дня поступления информации, предусмотренной в части двенадцатой настоящего пункта, запрашивают сведения, подтверждающие соответствующие обстоятельства, у государственных органов, иных организаций, располагающих такой информацией.

Если указанные обстоятельства подтверждены, то до истечения трех лет с даты их прекращения эти жилые дома не подлежат включению в Реестр, за исключением случаев подачи собственником жилого дома письменного отказа от права собственности на жилой дом и (или) о его сносе.

В случае, если собственник жилого дома признан в установленном порядке недееспособным либо является несовершеннолетним письменный отказ от права собственности на жилой дом и (или) заявление о сносе жилого дома подается его опекуном (попечителем) с согласия органа опеки и попечительства.

Пустующие дома не подлежат постановке на учет как бесхозяйное недвижимое имущество в территориальных организациях по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

11. Если иное не предусмотрено настоящим Положением, уведомление должно быть подано собственником, иными лицами, имеющими право владения и пользования жилым домом, лицами, которым жилой дом принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, не позднее двух месяцев со дня вручения им либо опубликования извещения.

В случае непоступления уведомления в установленный в части первой настоящего пункта срок районный, городской (города областного подчинения) исполнительные комитеты, местная администрация района в г. Минске в течение пятнадцати рабочих дней со дня истечения этого срока принимают решение о включении жилого дома в Реестр, за исключением случаев, предусмотренных частью четырнадцатой пункта 10 настоящего Положения и частью первой пункта 12 настоящего

Положения

Для принятия решения о включении жилого дома в Реестр районным, городским (города областного подчинения) исполнительными комитетами, местной администрацией района в г. Минске оцениваются сведения, отраженные в заключении, и иные сведения (при их наличии) в целях установления факта непроживания в этом доме собственника, иных лиц, имеющих право владения и пользования жилым домом, ни одного дня в течение последних трех лет.

Не является препятствием для включения жилого дома в Реестр наличие граждан, зарегистрированных в жилом доме по месту жительства или месту пребывания. Решение о признании таких домов бесхозяйными и передаче их в собственность административно-территориальной единицы принимается судом в случае признания этих граждан утратившими право владения и пользования жилым домом по решению суда и (или) снятия их с регистрационного учета по месту жительства.

Непредставление собственником уведомления в течение срока, установленного в части первой настоящего пункта, является отказом от права собственности на жилой дом, за исключением случаев, когда уведомление представлено иными лицами, имеющими право владения и пользования жилым домом, лицами, которым жилой дом принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

12. Жилой дом не подлежит включению в Реестр в случае, если по истечении установленного частью первой пункта 11 настоящего Положения срока, но до принятия районным, городским (города областного подчинения) исполнительными комитетами, местной администрацией района в г. Минске решения о включении жилого дома в Реестр собственником, иным лицом, имеющим право владения и пользования жилым домом, лицом, которому жилой дом принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления:

12.1. подано уведомление, а также приняты меры, предусмотренные абзацами третьим и четвертым части первой пункта 10 настоящего Положения;

12.2. приняты меры, предусмотренные абзацами третьим и четвертым части первой пункта 10 настоящего Положения, и соответствующая информация имеется в районном, городском (города областного подчинения) исполнительных комитетах, местной администрации района в г. Минске или городском (города районного подчинения), поселковом, сельском исполнительных комитетах по месту нахождения жилого дома.

Для подтверждения соответствующей информации комиссия осуществляет осмотр жилого дома, а также при необходимости совершает иные действия, предусмотренные настоящим Положением.

12.3. произведено отчуждение жилого дома.

При совершении действий, предусмотренных частью первой настоящего пункта, после включения жилого дома в Реестр, но до обращения местного исполнительного и распорядительного органа в суд с заявлением, указанным в пункте 13 настоящего Положения, пустующий дом подлежит исключению из Реестра.

Исключение пустующих домов из Реестра осуществляется на основании решения районного, городского (городов областного подчинения) исполнительных комитетов, местной администрации района в г. Минске.

В отношении пустующего дома, находящегося в аварийном состоянии или грозящего обвалом, если после подачи уведомления не были приняты меры по его восстановлению или сносу, обращению с заявлением о получении разрешения на реконструкцию в установленный в извещении срок, применяются нормы пунктов 23–30 настоящего Положения.

13. На основании выписки из Реестра и заключения Минский городской, районный, городской (города областного подчинения) исполнительные комитеты либо по их поручению местная администрация соответствующего района в г. Минске или городской (города районного подчинения), поселковый, сельский исполнительные комитеты по месту нахождения жилого дома не позднее двух месяцев со дня включения жилого дома в Реестр обязаны подать в суд по месту нахождения пустующего дома заявление:

о признании пустующего дома бесхозным и передаче его в собственность соответствующей административно-территориальной единицы (г. Минска, района, города (города областного подчинения) (далее, если не предусмотрено иное, – соответствующая административно-территориальная единица);

о прекращении права частной собственности на земельный участок (если земельный участок находится в частной собственности и отсутствует заявление о добровольной передаче этого участка в государственную собственность);

о расторжении договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, и прекращении права аренды на него (если земельный участок находится в аренде, договором аренды не предусмотрено право его расторжения в одностороннем порядке и отсутствует согласие арендатора на его расторжение).

14. Районный, городской (города областного подчинения) исполнительные комитеты, местная администрация района в г. Минске в течение трех рабочих дней со дня подачи в суд заявления, указанного в пункте 13 настоящего Положения:

информируют об этом территориальную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним для внесения отметки о юридических фактах, в результате которых может произойти возникновение, переход, прекращение прав, ограничений (обременений) прав на пустующий дом;

направляют собственнику пустующего дома (при наличии сведений о нем), иным лицам, указанным в заключении, заказным почтовым отправлением с уведомлением о получении извещение о подаче в суд соответствующего заявления;

вносят в Единый реестр пустующих и ветхих домов информацию о подаче соответствующего заявления в суд.

Собственник, иные лица, имеющие право владения и пользования жилым домом, лица, которым жилой дом принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, вправе обратиться в суд для привлечения их к участию в деле.

Собственник пустующего дома вправе произвести его отчуждение до получения извещения о подаче местным исполнительным комитетом заявления в суд в соответствии с частью первой настоящего пункта.

15. В течение тридцати рабочих дней со дня вступления в силу решения суда о признании пустующего дома бесхозяйным и передаче его в собственность соответствующей административно-территориальной единицы, прекращении права частной собственности на земельный участок, расторжении договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, и прекращении права аренды на него (далее – решение суда о признании пустующего дома бесхозяйным и передаче его в собственность административно-территориальной единицы) Минский городской, районный, городской (города областного подчинения) исполнительные комитеты принимает решение о дальнейшем использовании пустующего дома либо о его сносе и вносит соответствующую информацию в Единый реестр пустующих и ветхих домов.

16. При наличии в пустующем доме, а также на земельном участке, на котором он расположен, движимого имущества районным, городским (города областного подчинения) исполнительными комитетами, местной администрацией района в г. Минске в течение пяти рабочих дней со дня вступления в силу решения суда о признании пустующего дома бесхозяйным и передаче его в собственность административно-территориальной единицы составляется описание этого имущества. Описание должна содержать наименование движимого имущества, его основные отличительные признаки, степень износа, примерную стоимость и другие сведения (при необходимости).

Движимое имущество, стоимость которого ниже суммы,

соответствующей пятикратному размеру базовой величины, признается собственностью соответствующей административно-территориальной единицы в случае, если до вступления в силу решения суда о признании пустующего дома бесхозным и передаче его в собственность этой административно-территориальной единицы данное имущество не было принято во владение, пользование и распоряжение оставившим его собственником.

В отношении движимого имущества, указанного в части второй настоящего пункта, Минский городской, районный, городской (города областного подчинения) исполнительные комитеты в течение тридцати рабочих дней со дня составления описи принимает решение о дальнейшем использовании этого движимого имущества.

В отношении иного движимого имущества Минский городской, районный, городской (города областного подчинения) исполнительные комитеты в течение тридцати рабочих дней со дня составления описи подает в суд заявление о признании этого движимого имущества бесхозным и передаче его в собственность соответствующей административно-территориальной единицы и в течение тридцати рабочих дней после вступления соответствующего решения суда в силу принимает решение о дальнейшем использовании этого движимого имущества.

Минский городской, районный, городской (города областного подчинения) исполнительные комитеты вправе поручить местной администрации соответствующего района в г. Минске или городскому (города районного подчинения), поселковому, сельскому исполнительным комитетам по месту нахождения пустующего дома обратиться в суд от их имени с заявлением, указанным в части четвертой настоящего пункта.

17. Минский городской, районный, городской (города областного подчинения) исполнительные комитеты вправе принять решение о дальнейшем использовании пустующего дома путем его отчуждения на аукционе или без его проведения.

Продажа пустующих домов без проведения аукциона не осуществляется в городах Бресте, Витебске, Гомеле, Гродно, Минске, Могилеве. С учетом интересов государства, местных условий и экономической эффективности областные исполнительные комитеты вправе определять иные населенные пункты, на территории которых пустующие дома отчуждаются только путем проведения аукциона.

Решения о продаже пустующих домов могут приниматься без оформления правоудостоверяющих документов на данные жилые дома, а также на земельные участки, на которых они расположены. При этом в договоре купли-продажи пустующего дома допускается не указывать данные, определяющие расположение такого дома на соответствующем

земельном участке.

Если принято решение о дальнейшем использовании пустующего дома путем его продажи без проведения аукциона, информация об этом публикуется на официальных сайтах соответствующего исполнительного комитета, областного исполнительного комитета и Государственного комитета по имуществу в глобальной компьютерной сети Интернет, а также может публиковаться в периодических печатных изданиях и (или) иных средствах массовой информации.

В случае поступления по истечении тридцати календарных дней со дня опубликования информации заявки на приобретение пустующего дома со стороны одного лица с ним заключается договор купли-продажи жилого дома. При наличии нескольких претендентов на приобретение пустующего дома его отчуждение осуществляется по результатам аукциона.

Начальная цена продажи на аукционе пустующего дома и цена пустующего дома, отчуждаемого без проведения аукциона, за исключением случаев, предусмотренных в частях девятой и десятой настоящего пункта, устанавливаются по рыночной стоимости пустующего дома, определенной территориальной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

В случае отсутствия технического паспорта либо ведомости технических характеристик на пустующий дом, иного документа, подтверждающего объемно-планировочные показатели и конструктивные характеристики пустующего дома*, либо сведений о характеристиках пустующего дома в реестре характеристик недвижимого имущества оценка рыночной стоимости такого дома осуществляется на основании обмеров, произведенных территориальной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Результат оценки рыночной стоимости пустующего дома, отраженный в заключении и отчете об оценке, действителен в течение двух лет.

В случае признания аукциона по продаже пустующего дома несостоявшимся, а также отказа единственного участника от его приобретения по начальной цене, увеличенной на пять процентов, такой дом может быть продан на повторном аукционе с понижающим шагом аукциона. Цена продажи пустующего дома при этом может быть понижена до одной базовой величины.

В случае отсутствия по истечении тридцати календарных дней

* Таким документом может являться заключение, паспорт застройщика, иные подобные документы.

со дня опубликования в соответствии с частью четвертой настоящего пункта информации о продаже пустующего дома без проведения аукциона заявок на его приобретение цена пустующего дома, отчуждаемого без проведения аукциона, может быть понижена на двадцать процентов, а по истечении очередных тридцати календарных дней – последовательно до пятидесяти, восьмидесяти процентов и одной базовой величины включительно.

Областные исполнительные комитеты вправе определить населенные пункты, за исключением расположенных в пригородной зоне г. Минска и областных центров, на территории которых с учетом интересов государства, экономической эффективности и местных особенностей пустующие и ветхие дома могут быть:

выставлены на аукцион с начальной ценой продажи, равной одной базовой величине, без учета положений части девятой настоящего пункта;

проданы без проведения аукциона за одну базовую величину без применения поэтапного понижения начальной цены продажи таких домов в соответствии с частью десятой настоящего пункта.

Средства, полученные от отчуждения пустующих домов на аукционах или без их проведения, перечисляются в бюджеты соответствующих административно-территориальных единиц.

При продаже пустующего дома без проведения аукциона приобретателем пустующего дома возмещаются затраты, связанные с продажей жилого дома без проведения аукциона, расходы на проведение оценки рыночной стоимости пустующего дома.

При продаже пустующего или ветхого дома на аукционе либо без его проведения покупателю по его письменному заявлению может предоставляться рассрочка оплаты такого дома на срок до трех лет с ежемесячной индексацией платежей со дня подписания договора купли-продажи в порядке, установленном актами законодательства, регулирующими порядок распоряжения государственным имуществом. Покупатель вправе исполнить обязательство по оплате приобретенного пустующего или ветхого дома досрочно.

В случае если аукцион по продаже пустующего дома с понижающим шагом аукциона признан несостоявшимся либо пустующий дом не продан за одну базовую величину при продаже пустующего дома без проведения аукциона, Минский городской, районный, городской (города областного подчинения) исполнительные комитеты принимает решение об ином способе использования такого дома, в том числе его сносе.

Местным исполнительным комитетом в соответствии с компетенцией в области изъятия и предоставления земельных участков может быть предоставлен земельный участка, на котором расположен пустующий дом, подлежащий сносу, новому землепользователю

в порядке, предусмотренном законодательством об охране и использовании земель, при условии сноса либо финансирования сноса пустующего дома этим землепользователем.

Если по истечении шести месяцев со дня принятия решения о сносе пустующего дома в местный исполнительный комитет в соответствии с компетенцией в области изъятия и предоставления земельных участков не подано заявление о предоставлении соответствующего земельного участка, за исключением случаев формирования земельного участка для проведения аукциона, такой земельный участок может быть предоставлен землепользователям смежных земельных участков.

Предоставление земельного участка в случае, предусмотренном частью семнадцатой настоящего пункта, осуществляется:

без проведения аукциона и взимания платы за право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев, если такая плата взималась при предоставлении землепользователю основного земельного участка;

с условием сноса расположенного на земельном участке пустующего дома землепользователем либо финансирования им его сноса;

с возможностью превышения предельной площади земельного участка, установленной законодательством.

При поступлении заявлений от землепользователей нескольких смежных земельных участков, земельный участок предоставляется им в равных частях, если ими не достигнуто соглашение об иной площади испрашиваемых земельных участков. Финансирование расходов по сносу пустующего или ветхого дома в таком случае землепользователи смежных земельных участков несут пропорционально площади предоставленных им земельных участков.

18. В случае предоставления земельного участка с условием сноса либо финансирования сноса пустующего дома, такой дом и (или) хозяйственные постройки, являющиеся его принадлежностями, могут быть восстановлены (реконструированы) землепользователем в целях использования их по назначению (иному назначению), но не позднее года со дня оформления правоудостоверяющих документов на земельный участок.

Если по истечении года со дня оформления правоудостоверяющих документов на земельный участок пустующий дом и (или) хозяйственные постройки, являющиеся его принадлежностями, не снесены либо не восстановлены (реконструированы) землепользователем в целях использования их по назначению (иному назначению), Минский городской, районный, городской (города областного подчинения) исполнительные комитеты:

обеспечивают за счет средств местного бюджета снос такого дома и (или) хозяйственных построек, являющихся его принадлежностями, и приведение земельного участка в пригодное для использования по целевому назначению состояние;

обращаются в суд с заявлением о взыскании с землепользователя понесенных затрат на осуществление действий, предусмотренных абзацем вторым настоящей части.

При наличии у землепользователя уважительных причин (командировка, временная нетрудоспособность и иные подобные обстоятельства), препятствующих выполнению в течение года условий, предусмотренных частью первой настоящего пункта, и представлении в Минский городской, районный, городской (города областного подчинения) исполнительные комитеты подтверждающих это документов, указанный срок продлевается на срок, в течение которого у землепользователя имелась уважительная причина.

19. В случае принятия в соответствии с настоящим Положением Минским городским, районным, городским (города областного подчинения) исполнительными комитетами решения о сносе пустующего дома, а также в случае, предусмотренном пунктом 18 настоящего Положения, снос пустующих домов не выше двух этажей и (или) хозяйственных построек, являющихся его принадлежностями, осуществляется:

коммунальными унитарными предприятиями, определенными решениями Минского городского, районного, городского (города областного подчинения) исполнительных комитетов;

без разработки проектной документации на их снос и без предоставления земельных участков, на которых они расположены.

20. Договор купли-продажи пустующего дома, заключенный его приобретателем с местным исполнительным комитетом, государственной регистрации не подлежит и считается заключенным со дня его подписания сторонами.

Земельный участок, необходимый для обслуживания жилого дома, предоставляется его приобретателю без проведения аукциона в порядке, предусмотренном законодательством об охране и использовании земель. При предоставлении земельного участка в аренду плата за право заключения договора аренды не взимается.

21. Государственная регистрация создания пустующего дома, признанного бесхозным и переданного в собственность соответствующей административно-территориальной единицы, если его создание не было зарегистрировано в установленном порядке, осуществляется по заявлению соответствующего местного исполнительного комитета, коммунального юридического лица,

за которым этот дом закреплен на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, приобретателя на основании технического паспорта. Государственная регистрация создания пустующего дома, в отношении которого принято решение о сносе, не осуществляется, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 18 настоящего Положения

Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав (далее, если не предусмотрено иное, – права) на пустующий дом, признанный бесхозным и переданный в собственность соответствующей административно-территориальной единицы, осуществляется по заявлению:

соответствующего местного исполнительного комитета на основании копии решения суда о признании пустующего дома бесхозным и передаче его в собственность административно-территориальной единицы – при принятии решения о дальнейшем использовании пустующего дома путем оставления его в собственности административно-территориальной единицы без закрепления на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за коммунальным юридическим лицом;

коммунального юридического лица на основании копии решения суда о признании пустующего дома бесхозным и передаче его в собственность административно-территориальной единицы и решения о дальнейшем использовании пустующего дома путем оставления его в собственности административно-территориальной единицы с закреплением на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за коммунальным юридическим лицом;

приобретателя на основании копии решения суда о признании пустующего дома бесхозным и передаче его в собственность административно-территориальной единицы и договора купли-продажи пустующего дома, заключенного с соответствующим местным исполнительным комитетом, – при принятии решения о дальнейшем использовании пустующего дома путем его отчуждения без проведения аукциона;

приобретателя на основании копии решения суда о признании пустующего дома бесхозным и передаче его в собственность административно-территориальной единицы и протокола о результатах аукциона – при принятии решения о дальнейшем использовании пустующего дома путем его отчуждения с аукциона.

Государственная регистрация создания земельного участка, на котором расположен пустующий дом, если его создание не было зарегистрировано в установленном порядке, осуществляется на основании

землеустроительного дела на земельный участок по заявлению соответствующего местного исполнительного комитета, коммунального юридического лица или приобретателя.

Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения прав на земельный участок, на котором расположен пустующий дом, осуществляется по заявлению соответствующего местного исполнительного комитета, коммунального юридического лица или приобретателя на основании копии решения суда о признании пустующего дома бесхозным и передаче его в собственность административно-территориальной единицы, а также решения местного исполнительного комитета об изъятии и предоставлении земельного участка, принятого в соответствии с законодательством об охране и использовании земель.

В случае сноса пустующего дома:

государственная регистрация прекращения его существования, прекращения прав на него осуществляется по заявлению соответствующего местного исполнительного комитета либо уполномоченного им коммунального юридического лица или лица, которому земельный участок предоставлен в соответствии с частью шестнадцатой пункта 17 настоящего Положения, на основании копии решения суда о признании пустующего дома бесхозным и передаче его в собственность административно-территориальной единицы, а также решения местного исполнительного комитета о сносе пустующего дома;

государственная регистрация прекращения существования земельного участка, прекращения прав на него осуществляется по заявлению соответствующего местного исполнительного комитета либо уполномоченного им коммунального юридического лица на основании копии решения суда о признании пустующего дома бесхозным и передаче его в собственность административно-территориальной единицы, а также решения местного исполнительного комитета о прекращении существования земельного участка, прекращении прав на него.

ГЛАВА 3

ПОРЯДОК РАБОТЫ С ВЕТХИМИ ДОМАМИ

22. Выявленные ветхие дома в течение пятнадцати рабочих дней со дня составления заключения включаются по решению соответствующих районных, городских (городов областного подчинения) исполнительных комитетов, местных администраций районов в г. Минске в Реестр.

В течение пятнадцати рабочих дней со дня включения жилого дома

в Реестр районный, городской (города областного подчинения) исполнительные комитеты, местная администрация района в г. Минске:

направляют собственнику такого дома заказным почтовым отправлением с уведомлением о получении письменное предписание, в котором устанавливают срок для восстановления ветхого дома в целях использования по назначению или для сноса, который не может быть менее одного года и более двух лет, либо срок для обращения с заявлением о получении разрешения на реконструкцию, который не может быть более шести месяцев (далее – предписание). В предписании разъясняются правовые последствия его невыполнения;

в случае, если собственник неизвестен или неизвестно место его фактического проживания либо место нахождения, а также в случае отказа собственника от получения предписания совершают действия, предусмотренные подпунктом 9.2 пункта 9 настоящего Положения.

Если принятыми мерами по поиску собственника не установлена его личность или не установлено место его фактического проживания либо место нахождения и через год после включения жилого дома в Реестр этот собственник не принял мер по восстановлению (реконструкции, сносу) ветхого дома, он считается отказавшимся от права собственности на ветхий дом и в отношении такого ветхого дома применяются положения, предусмотренные в пунктах 13 – 21 настоящего Положения, за исключением случаев, предусмотренных частью пятой настоящего пункта.

Ветхие дома не подлежат постановке на учет как бесхозяйное недвижимое имущество в территориальных организациях по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

В отношении разрушенного ветхого дома, степень сохранности конструктивных элементов которого и (или) хозяйственных построек, являющихся его принадлежностями, позволяет изготовить акт о гибели, районный, городской (города областного подчинения) исполнительные комитеты, местная администрация района в г. Минске:

обращаются в территориальную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним с заявлениями об изготовлении акта о гибели и о государственной регистрации прекращения его существования, прав, ограничений (обременений) прав на него – если создание ветхого дома зарегистрировано в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

принимают решение о сносе ветхого дома;

обеспечивают снос ветхого дома, за исключением случая, предусмотренного частью восьмой пункта 27 настоящего Положения.

При совершении регистрационных действий в отношении ветхого дома в случае, предусмотренном абзацем вторым части пятой настоящего пункта, не требуется уведомление регистратором лиц, чьи права непосредственно регистрируются.

23. Если собственник ветхого дома по уважительной причине (командировка, временная нетрудоспособность и иные подобные обстоятельства) не может выполнить предписание в установленный в нем срок либо в течение года со дня опубликования сведений принять меры по восстановлению (реконструкции, сносу) ветхого дома, он должен не позднее чем за один рабочий день до истечения установленного срока проинформировать об этом районный, городской (города областного подчинения) исполнительные комитеты, местную администрацию района в г. Минске.

Данная информация подается лично или направляется по почте заказным почтовым отправлением, либо нарочным (курьером), либо по электронной почте или факсимильной связи с указанием причины, препятствующей исполнению предписания, и приложением документов, подтверждающих уважительность причины. Наследниками также должны быть приложены документы, подтверждающие наследование ими имущества умершего собственника ветхого дома.

Срок восстановления (реконструкции, сноса) ветхого дома продлевается на срок, в течение которого у собственника такого дома имелась уважительная причина для непринятия соответствующих мер.

При неисполнении собственником предписания в установленный срок, а в случае отказа от получения предписания – невыполнении мер по восстановлению (реконструкции, сносу) ветхого дома на протяжении года со дня включения жилого дома в Реестр в течение пятнадцати рабочих дней со дня окончания этого срока:

районный, городской (города областного подчинения) исполнительные комитеты, местная администрация района в г. Минске принимают решение о сносе ветхого дома в случае невозможности или нецелесообразности его восстановления для использования либо перевода в нежилое капитальное строение (здание, сооружение) (изолированное помещение) по назначению (в том числе путем проведения его капитального ремонта или реконструкции) при наличии письменного согласия собственника на снос;

Минский городской, районный, городской (города областного подчинения) исполнительные комитеты при отсутствии письменного согласия собственника на снос ветхого дома либо при наличии возможности и целесообразности его восстановления для использования по назначению (в том числе путем проведения его капитального ремонта или реконструкции) принимают решение об обращении в суд

с заявлением:

об изъятии у собственника ветхого дома путем его выкупа административно-территориальной единицей или передачи соответствующему исполнительному комитету для продажи на аукционе или без его проведения;

о прекращении права частной собственности на земельный участок (если земельный участок находится в частной собственности и отсутствует заявление о добровольной передаче этого участка в государственную собственность);

о расторжении договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, и прекращении права аренды на него (если земельный участок находится в аренде, договором аренды не предусмотрено право его расторжения в одностороннем порядке и отсутствует согласие арендатора на его расторжение).

Минский городской, районный, городской (города областного подчинения) исполнительные комитеты вправе поручить местной администрации соответствующего района в г. Минске или городскому (города районного подчинения), поселковому, сельскому исполнительным комитетам по месту нахождения жилого дома обратиться в суд с заявлением, указанным в абзацах четвертом – шестом части четвертой настоящего пункта.

В случае поступления от собственника ветхого дома письменного заявления о его сносе до истечения установленного в предписании срока:

в случае возможности или целесообразности сохранения (восстановления) жилого дома в целях использования по назначению либо перевода в нежилое капитальное строение (здание, сооружение) (изолированное помещение), в том числе путем проведения его капитального ремонта или реконструкции – Минский городской, районный, городской (города областного подчинения) исполнительные комитеты принимают решение об обращении в суд с заявлением, предусмотренным абзацами четвертым – шестым части четвертой настоящего пункта;

в ином случае – районный, городской (города областного подчинения) исполнительные комитеты, местная администрация района в г. Минске принимают решение о сносе ветхого дома.

24. В случае принятия решения об обращении в суд с заявлением, указанным в абзацах четвертом – шестом части четвертой пункта 23 настоящего Положения, Минский городской, районный, городской (города областного подчинения) исполнительные комитеты в течение трех рабочих дней после принятия такого решения подают в территориальную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним заявление о проведении оценки рыночной

стоимости ветхого дома. Такая оценка проводится в течение пятнадцати рабочих дней со дня подачи заявления.

В случае отсутствия технического паспорта либо ведомости технических характеристик на ветхий дом, иного документа, подтверждающего объемно-планировочные показатели и конструктивные характеристики ветхого дома*, либо сведений о характеристиках ветхого дома в реестре характеристик недвижимого имущества оценка рыночной стоимости такого дома осуществляется на основании обмеров, произведенных территориальной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

25. В течение пятнадцати рабочих дней со дня получения заключения об оценке ветхого дома Минский городской, районный, городской (города областного подчинения) исполнительные комитеты либо по их поручению местная администрация района в г. Минске или городской (города районного подчинения), поселковый, сельский исполнительные комитеты по месту нахождения ветхого дома подают в суд заявление, указанное в абзацах четвертом – шестом части четвертой пункта 23 настоящего Положения.

26. В течение трех рабочих дней со дня принятия решения о сносе ветхого дома либо подачи в суд заявления, указанного в абзацах четвертом – шестом части четвертой пункта 23 настоящего Положения, районный, городской (города областного подчинения) исполнительные комитеты, местная администрация района в г. Минске:

информируют об этом территориальную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним для внесения отметки о юридических фактах, в результате которых может произойти возникновение, переход, прекращение прав, ограничений (обременений) прав на ветхий дом;

направляют собственнику дома заказным почтовым отправлением с уведомлением о получении извещение о принятии решения о сносе и (или) подаче в суд соответствующего заявления;

вносят в Единый реестр пустующих и ветхих домов информацию о подаче соответствующего заявления в суд.

27. После вступления в силу решения суда об изъятии у собственника ветхого дома путем его выкупа административно-территориальной единицей или передачи исполнительному комитету для продажи местный исполнительный комитет в соответствии с компетенцией принимает решение об изъятии и предоставлении земельного участка:

соответствующему местному исполнительному комитету – при

* Таким документом может являться заключение, паспорт застройщика, иные подобные документы.

выкупе административно-территориальной единицей ветхого дома без его закрепления на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за коммунальным юридическим лицом;

коммунальному юридическому лицу – при выкупе административно-территориальной единицей ветхого дома и его закреплении на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за коммунальным юридическим лицом;

приобретателю ветхого дома – при продаже такого дома.

В отношении порядка продажи ветхого дома применяются нормы, предусмотренные в пунктах 17 и 20 настоящего Положения. Собственнику выплачивается вырученная от продажи сумма за вычетом затрат на организацию и проведение аукциона, затрат, связанных с продажей ветхого дома без проведения аукциона, включая расходы на проведение оценки рыночной стоимости ветхого дома.

При выкупе ветхого дома административно-территориальной единицей собственнику возмещается его стоимость в размере, установленном по соглашению сторон, но не более размера, определенного территориальной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, за вычетом расходов на проведение оценки рыночной стоимости ветхого дома.

Минский городской, районный, городской (города областного подчинения) исполнительные комитеты принимает решение о выкупе ветхого дома в собственность соответствующей административно-территориальной единицы за одну базовую величину в случае, если:

аукцион по продаже ветхого дома с понижающим шагом аукциона признан несостоявшимся;

при продаже ветхого дома без проведения аукциона ветхий дом не был продан за одну базовую величину.

Если за ветхий дом, находящийся в аварийном состоянии либо грозящий обвалом или разрушенный вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма, собственнику такого дома выплачена в случаях, установленных законодательными актами, денежная компенсация, денежные средства, вырученные от продажи ветхого дома с аукциона либо без его проведения, перечисляются в местный бюджет.

Договор купли-продажи ветхого дома, создание которого не зарегистрировано в установленном законодательством порядке, заключается местным исполнительным комитетом с собственником ветхого дома с учетом норм части третьей пункта 17 и части первой пункта 20 настоящего Положения.

При принятии решения о сносе ветхого дома Минский городской,

районный, городской (города областного подчинения) исполнительные комитеты обеспечивают прекращение прав землепользователя на земельный участок в установленном порядке и снос ветхого дома с учетом норм пункта 19 настоящего Положения.

Местный исполнительный комитет вправе принять решение о предоставлении земельного участка, на котором расположен ветхий дом, подлежащий сносу, новому землепользователю в порядке, предусмотренном законодательством об охране и использовании земель, при условии сноса либо финансирования сноса ветхого дома этим землепользователем с учетом норм частей семнадцатой – девятнадцатой пункта 17 и пунктом 18 настоящего Положения.

28. В случаях выкупа ветхого дома административно-территориальной единицей, продажи такого дома, принятия решения о его сносе местный исполнительный комитет в течение двух рабочих дней со дня подписания договора купли-продажи, утверждения протокола о результатах аукциона либо принятия решения о сносе ветхого дома направляет бывшему собственнику заказным почтовым отправлением с уведомлением о получении письменное требование об освобождении ветхого дома, в том числе от движимого имущества, находящегося в нем и на земельном участке, на котором такой дом расположен.

Указанное требование должно содержать срок его исполнения, который не может быть менее десяти и более тридцати рабочих дней, а также разъяснение правовых последствий его неисполнения.

Непринятие бывшим собственником ветхого дома мер по освобождению этого дома и земельного участка, на котором он расположен, от движимого имущества является отказом от права собственности на это имущество.

В случае выкупа ветхого дома административно-территориальной единицей либо принятия решения о его сносе районным, городским (города областного подчинения) исполнительными комитетами, местной администрацией района в г. Минске в течение пяти рабочих дней со дня истечения срока для освобождения ветхого дома и земельного участка, на котором он расположен, от движимого имущества составляется опись этого имущества. Опись должна содержать наименование движимого имущества, его основные отличительные признаки, степень износа, примерную стоимость и другие сведения (при необходимости).

В отношении порядка приобретения права собственности на движимое имущество и распоряжения им применяются положения, предусмотренные в частях второй – пятой пункта 16 настоящего Положения.

В случае продажи ветхого дома и непринятия бывшим собственником в установленный срок мер по освобождению этого дома

и земельного участка, на котором он расположен, от движимого имущества приобретатель ветхого дома вправе обратить в свою собственность движимое имущество, стоимость которого явно ниже суммы, соответствующей пятикратному размеру базовой величины, приступив к его использованию или совершив иные действия, свидетельствующие об обращении такого имущества в собственность.

В отношении иного движимого имущества приобретатель ветхого дома вправе подать в суд заявление о признании этого имущества бесхозным и его передаче в собственность этого приобретателя.

29. В случае реконструкции ветхого дома, не зарегистрированного в установленном порядке, государственная регистрация его создания осуществляется по заявлению соответствующего местного исполнительного комитета, коммунального юридического лица или приобретателя на основании:

решения (приказа, постановления, распоряжения) лица (органа), назначившего приемочную комиссию, об утверждении акта приемки объекта в эксплуатацию или выписки из решения местного исполнительного комитета о принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее государственной регистрации в установленном порядке;

технического паспорта на жилой дом.

Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения прав на ветхий дом осуществляется по заявлению:

соответствующего местного исполнительного комитета на основании копии решения суда об изъятии ветхого дома у собственника путем выкупа административно-территориальной единицей и договора купли-продажи ветхого дома – при выкупе административно-территориальной единицей этого дома без его закрепления на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за коммунальным юридическим лицом;

коммунального юридического лица на основании копии решения суда об изъятии ветхого дома у собственника путем выкупа административно-территориальной единицей и решения о закреплении этого дома на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за коммунальным юридическим лицом;

приобретателя на основании копии решения суда об изъятии ветхого дома у собственника путем передачи соответствующему местному исполнительному комитету для продажи на аукционе или без его проведения и договора купли-продажи этого дома, заключенного с местным исполнительным комитетом, – при продаже ветхого дома без проведения аукциона;

приобретателя на основании копии решения суда об изъятии ветхого

дома у собственника путем передачи соответствующему местному исполнительному комитету для продажи на аукционе или без его проведения и протокола о результатах аукциона – при продаже ветхого дома на аукционе.

Государственная регистрация создания земельного участка, на котором расположен ветхий дом, если его создание не было зарегистрировано в установленном порядке, осуществляется на основании землеустроительного дела на земельный участок по заявлению соответствующего местного исполнительного комитета, коммунального юридического лица или приобретателя.

Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения прав на земельный участок, на котором расположен ветхий дом, осуществляется по заявлению соответствующего местного исполнительного комитета, коммунального юридического лица или приобретателя на основании:

копии решения суда об изъятии у собственника ветхого дома путем его выкупа административно-территориальной единицей или передачи соответствующему исполнительному комитету для продажи;

решения местного исполнительного комитета об изъятии и предоставлении земельного участка, принятого в соответствии с законодательством об охране и использовании земель.

В случае сноса ветхого дома государственная регистрация его создания не осуществляется. Если создание ветхого дома было зарегистрировано, государственная регистрация прекращения его существования, прекращения прав на него осуществляется по заявлению соответствующего местного исполнительного комитета либо уполномоченного им коммунального юридического лица или лица, которому земельный участок предоставлен в соответствии с частью восьмой пункта 27 настоящего Положения.

Такая государственная регистрация осуществляется на основании копии решения суда об изъятии у собственника ветхого дома путем его выкупа административно-территориальной единицей или передачи соответствующему исполнительному комитету для продажи на аукционе либо без его проведения (при наличии такого решения) и решения местного исполнительного комитета о сносе ветхого дома.

В случае сноса ветхого дома собственником в соответствии с предписанием местного исполнительного комитета государственная регистрация прекращения существования такого дома осуществляется по заявлению собственника (наследника – при условии представления им документа, подтверждающего наследование имущества умершего) или местного исполнительного комитета на основании акта о гибели (уничтожении) такого дома.

Государственная регистрация прекращения существования земельного участка, на котором был расположен ветхий дом, прекращения прав на него осуществляется по заявлению соответствующего местного исполнительного комитета либо уполномоченного им коммунального юридического лица на основании:

копии решения суда об изъятии у собственника ветхого дома путем его выкупа административно-территориальной единицей или передачи соответствующему исполнительному комитету для продажи (при наличии такого решения);

решения местного исполнительного комитета о прекращении существования земельного участка, прекращении прав на него.

30. Собственник ветхого дома вправе произвести его отчуждение до получения извещения о подаче местным исполнительным комитетом заявления в суд в соответствии с частью четвертой пункта 23 настоящего Положения либо о принятии решения о сносе ветхого дома.

При отчуждении ветхого дома собственником его приобретателю с момента государственной регистрации перехода права собственности на такой дом продлевается определенный настоящим Положением срок для:

восстановления ветхого дома в целях использования по назначению – до одного года, если на момент указанной государственной регистрации он составляет менее одного года;

обращения с письменным заявлением о получении разрешительной документации на реконструкцию – до шести месяцев.

ГЛАВА 4 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

31. После вступления в силу решения суда о признании пустующего или ветхого дома бесхозным и передаче его в собственность административно-территориальной единицы или решения суда об изъятии у собственника ветхого дома путем его выкупа административно-территориальной единицей или передачи соответствующему исполнительному комитету для продажи районный, городской (города областного подчинения) исполнительные комитеты, местная администрация района в г. Минске:

информируют об этом территориальную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним для внесения отметки о юридических фактах, в результате которых может произойти возникновение, переход, прекращение прав, ограничений (обременений) прав на пустующий или ветхий дом;

вносят в Единый реестр пустующих и ветхих домов информацию

о вступлении в силу соответствующего решения суда, а также о принятом решении о дальнейшем использовании пустующего или ветхого дома либо о его сносе, изменении решения о дальнейшем использовании пустующего или ветхого дома.

В случае отказа судом в удовлетворении заявлений, указанных в пункте 13 и в абзацах четвертом–шестом части четвертой пункта 23 настоящего Положения, если устранить причины отказа не представляется возможным, соответствующие пустующие и ветхие дома исключаются по решению районного, городского (города областного подчинения) исполнительных комитетов, местной администрации района в г. Минске из Реестра.

32. Порядок организации и проведения аукционов по продаже пустующих и ветхих домов и порядок их продажи без проведения аукционов, в том числе аукционов с понижающим шагом аукциона, в части, не установленной настоящим Положением, определяется Советом Министров Республики Беларусь.

33. В отношении жилых домов, входящих в состав выморочного наследства, в том числе не являющихся пустующими или ветхими домами, перешедших в собственность административно-территориальной единицы, и находящегося в них движимого имущества применяются положения, предусмотренные в пунктах 15–21 настоящего Положения.

34. В случае отмены решения суда о признании пустующего или ветхого дома, указанного в части третьей пункта 22 настоящего Положения (далее – жилой дом), бесхозным и передаче его в собственность административно-территориальной единицы бывший собственник жилого дома может потребовать:

возврата жилого дома, если такой дом находится в государственной собственности;

возмещения местным исполнительным комитетом суммы, вырученной от продажи жилого дома, если такой дом был отчужден в частную собственность;

возмещения местным исполнительным комитетом стоимости жилого дома, определенной в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, если такой дом был снесен;

передачи ему безвозмездно в собственность равноценного жилого дома, расположенного на территории соответствующего населенного пункта или иного населенного пункта, расположенного на территории соответствующего сельсовета.

Если жилой дом, находящийся в государственной собственности, был реконструирован либо были произведены иные неотделимые улучшения такого дома, возврат этого дома бывшему собственнику осуществляется после возмещения им в порядке, установленном Советом

Министров Республики Беларусь, лицам, которые произвели неотделимые улучшения жилого дома, стоимости таких улучшений.

Вместо возврата реконструированного жилого дома (жилого дома, в котором были произведены иные неотделимые улучшения) его бывший собственник вправе потребовать возмещения в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, стоимости такого дома до проведения его реконструкции (иного улучшения).

Если жилой дом, находящийся в государственной собственности, был переведен в нежилое здание, бывшему собственнику такого дома в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, возмещается стоимость этого дома до его перевода в нежилое здание.

Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на жилой дом, возвращенный бывшему собственнику, осуществляется по его заявлению на основании:

постановления суда об отмене решения о признании пустующего дома бесхозным и передаче его в собственность административно-территориальной единицы;

решения местного исполнительного комитета о возврате жилого дома бывшему собственнику;

акта приема-передачи жилого дома.

35. Если собственник пустующего или ветхого дома, иные лица, имеющие право владения и пользования им, состояли на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, подача ими письменного заявления об отказе от права собственности на такой дом и (или) о его сносе либо согласии на его снос, передача этих домов в собственность административно-территориальной единицы, выкуп или продажа местным исполнительным и распорядительным органом в соответствии с решением суда:

не влекут снятие таких лиц с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий;

нормируемые размеры общей площади жилого помещения для определения величины льготного кредита принимаются в расчет в установленном порядке без учета площади таких пустующих и ветхих домов (площади жилых помещений, приходящейся на доли в праве общей собственности на пустующих или ветхий дом).